

Modernes Wohnen in Top-Lage: Neuwertige Immobilie nahe der Annenstraße!

Niesenbergergasse 14-16 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Modernes Neubauprojekt in schöner Lage
- Fußbodenheizung
- Parkettboden aus Eiche
- Jede Wohnung mit eigener Freifläche
- Dreifach-Isolierverglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Sicherheitstüren der Klasse WK2
- Innenjalousien, bedienbar mit Schnurzug und Wendestab
- Kellerabteil
- Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum
- PKW-Stellplätze (optional, je nach Verfügbarkeit)
- Diese Wohnungen bieten eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler, gut angebundener Lage in Graz.

KEY FACTS

Adresse:	8020 Graz, Niesenbergergasse 14-16
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	5 von 58 verfügbar
Zimmer:	1 - 2
Beziehbar ab:	01.03.2026, 01.05.2026, ab sofort
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





AUSSTATTUNG

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 22.75 kWh/m²a
- Klasse A

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	150 m
Klinik	725 m
Krankenhaus	125 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.175 m

Nahversorgung

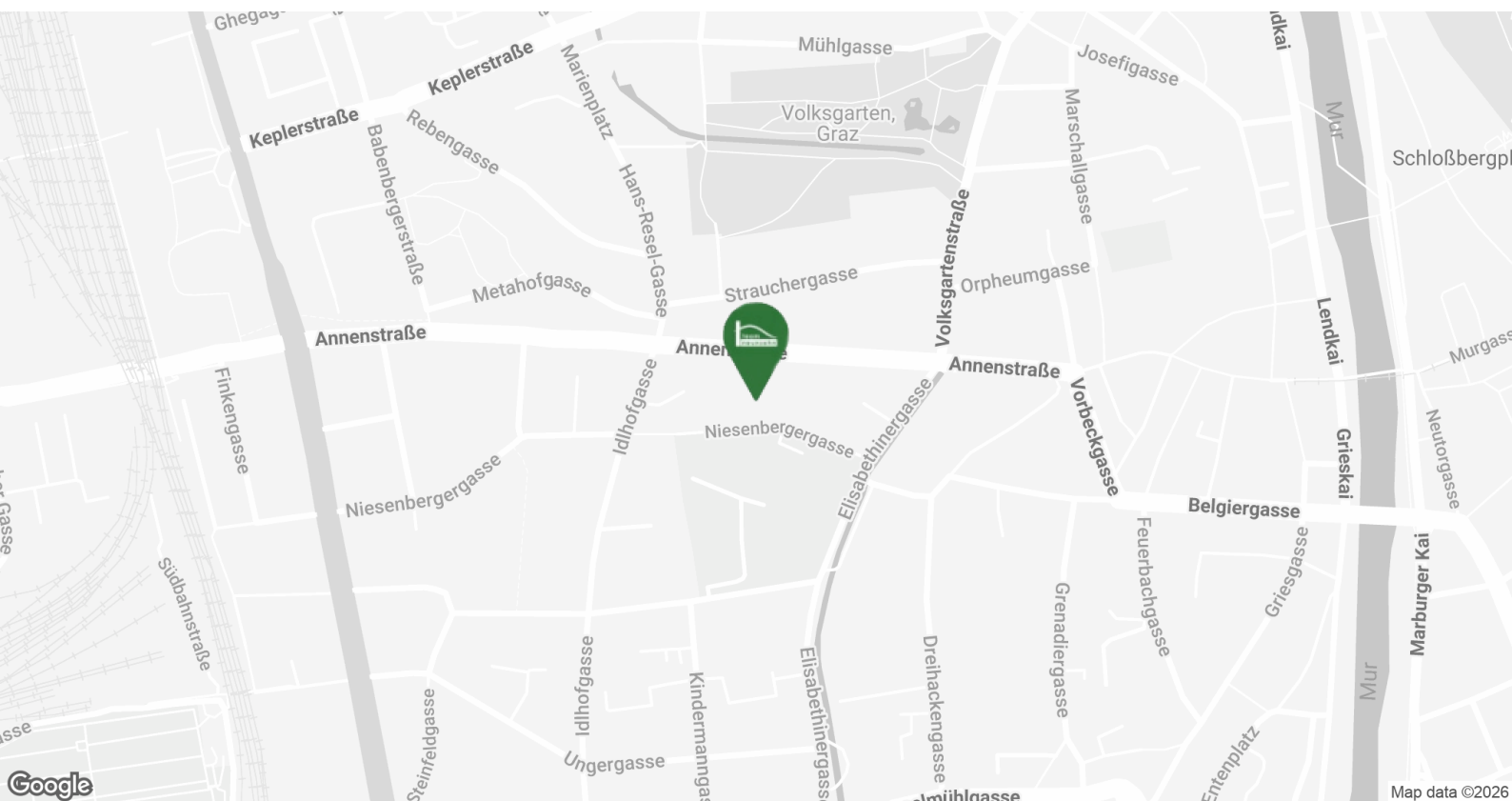
Supermarkt	150 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	575 m

Sonstige

Geldautomat	100 m
Bank	100 m
Post	725 m
Polizei	250 m

Verkehr

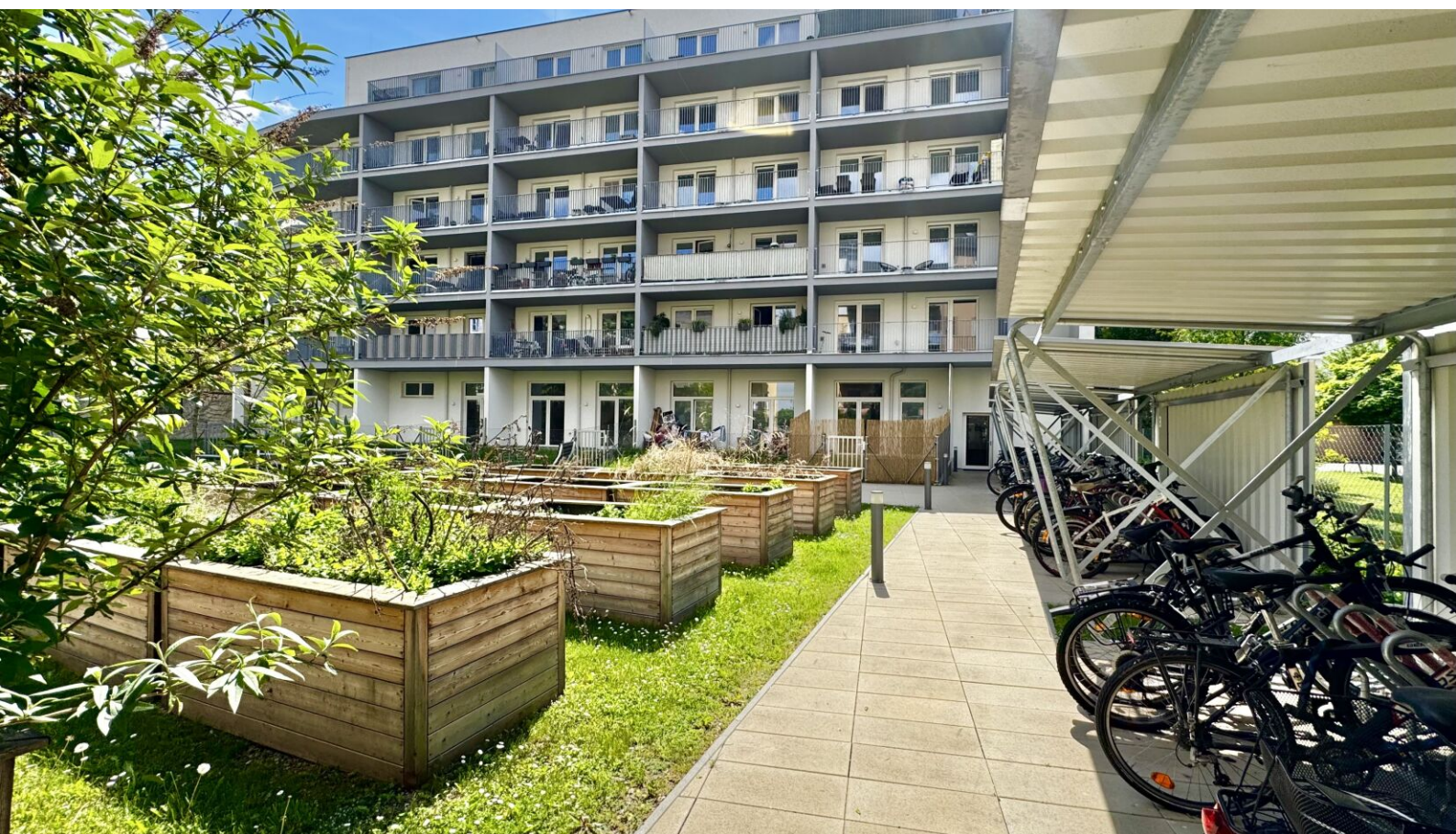
Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Autobahnanschluss	4.450 m
Bahnhof	650 m
Flughafen	9.250 m

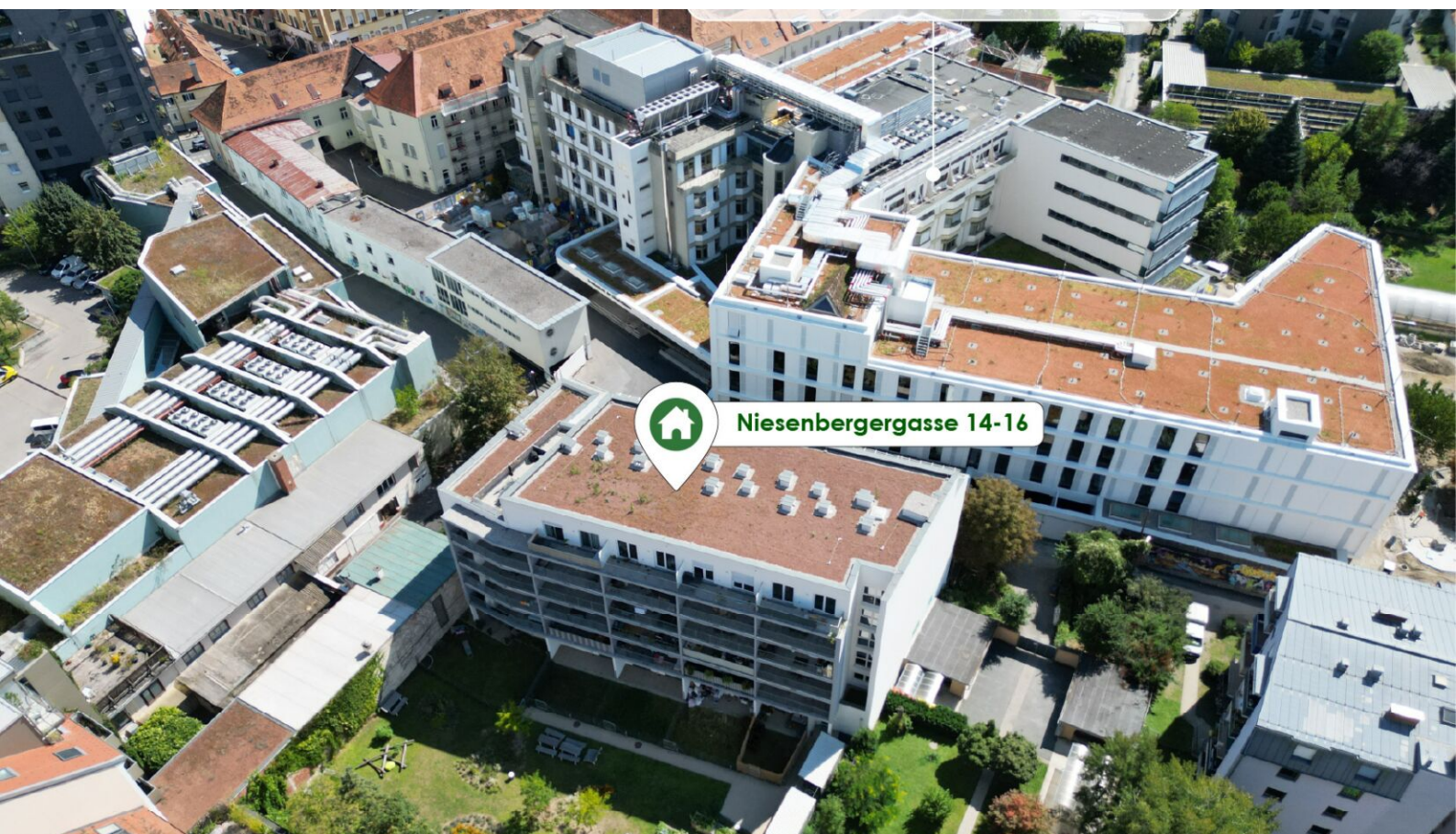


FACTS

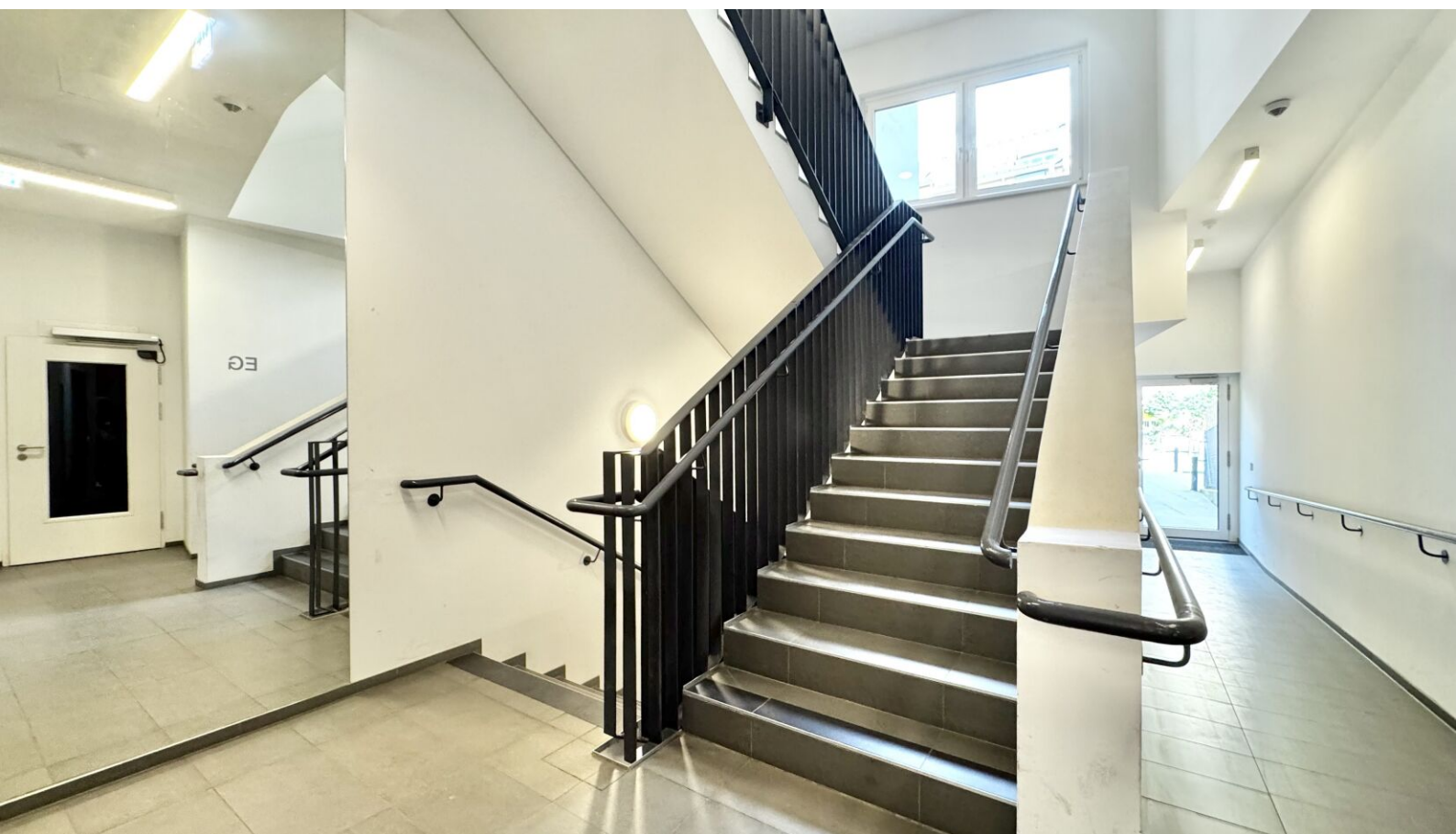
8020 GRAZ NIESENBERGERGASSE 14-16

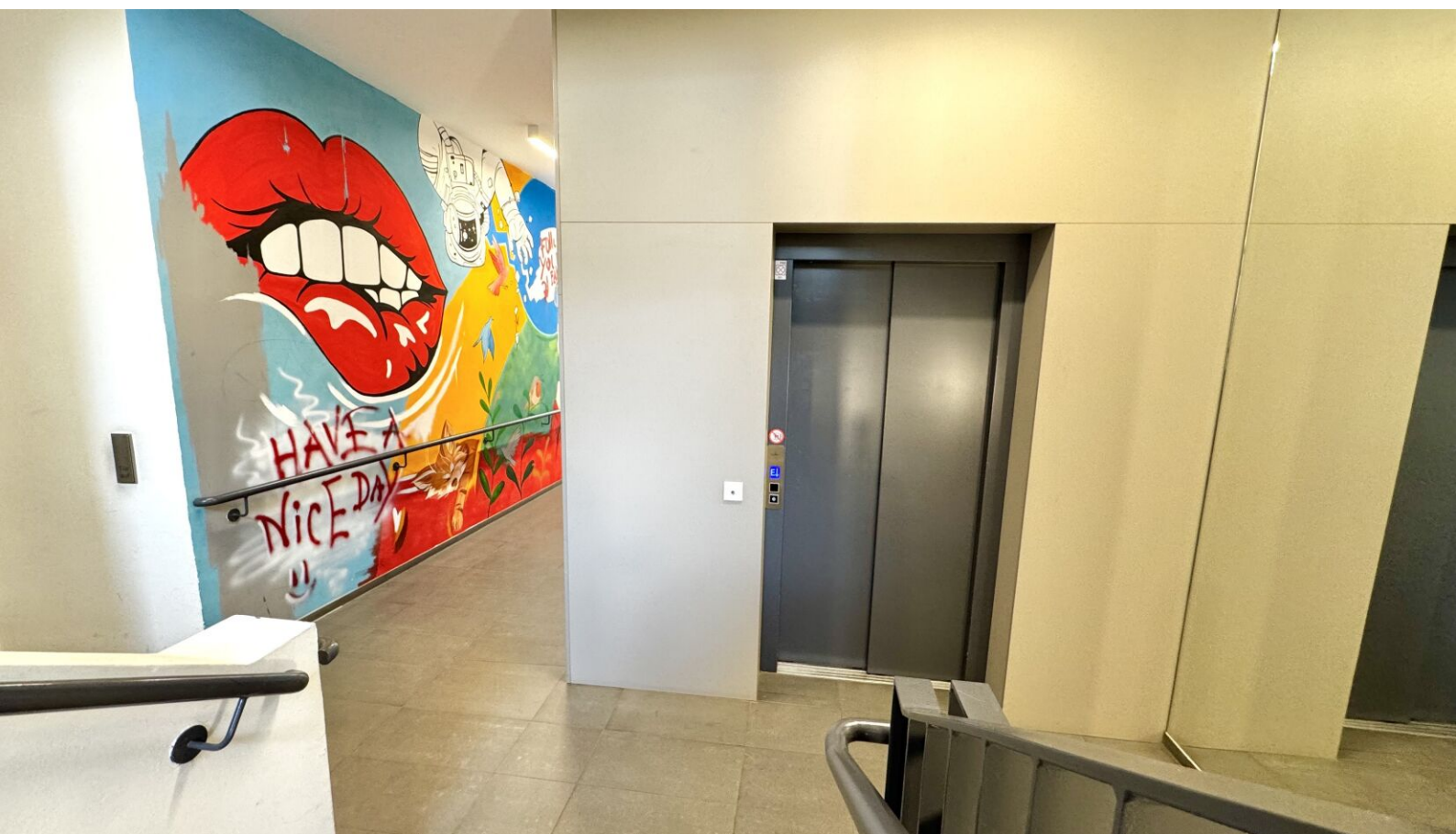
- moderner Wohnbau im zeitlosen Design
- begrünter Innenhof (inkl. Hochbeete)
- ruhige Seitengasse in zentraler Lage
- großzügige Freiflächen
- smarte & praktische Grundrisse
- bodentiefe Fenster, Top-Ausstattung



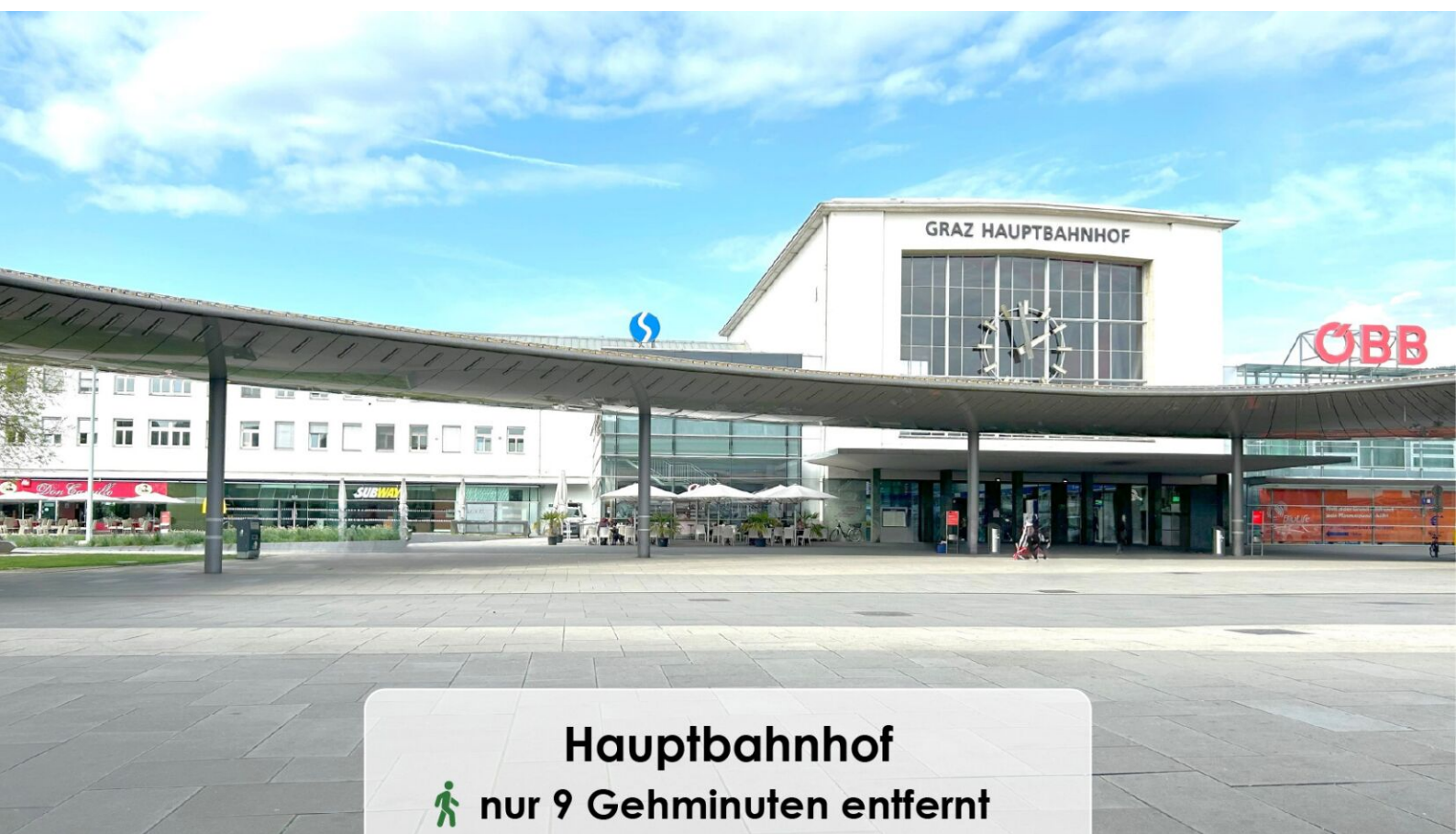


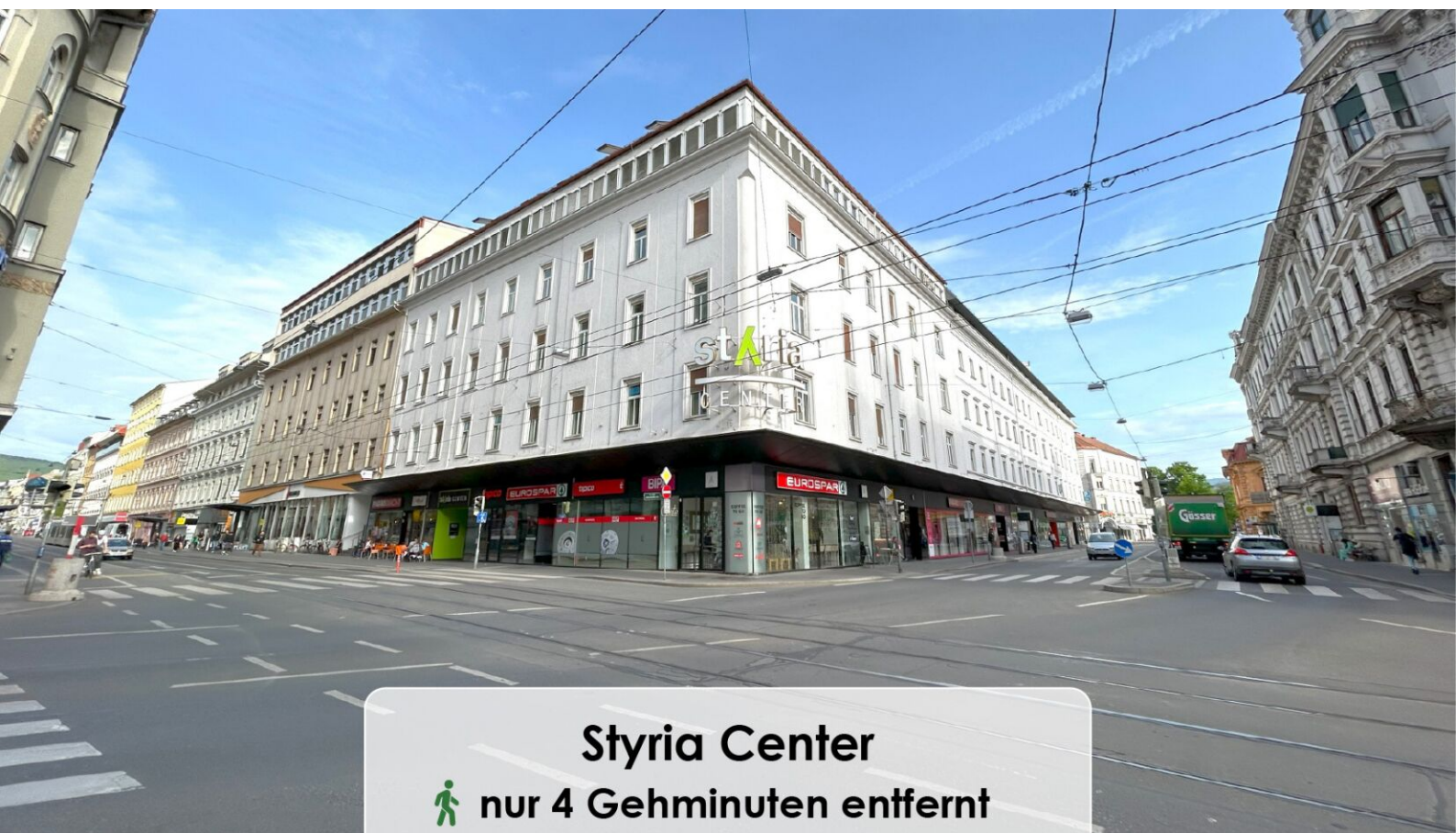


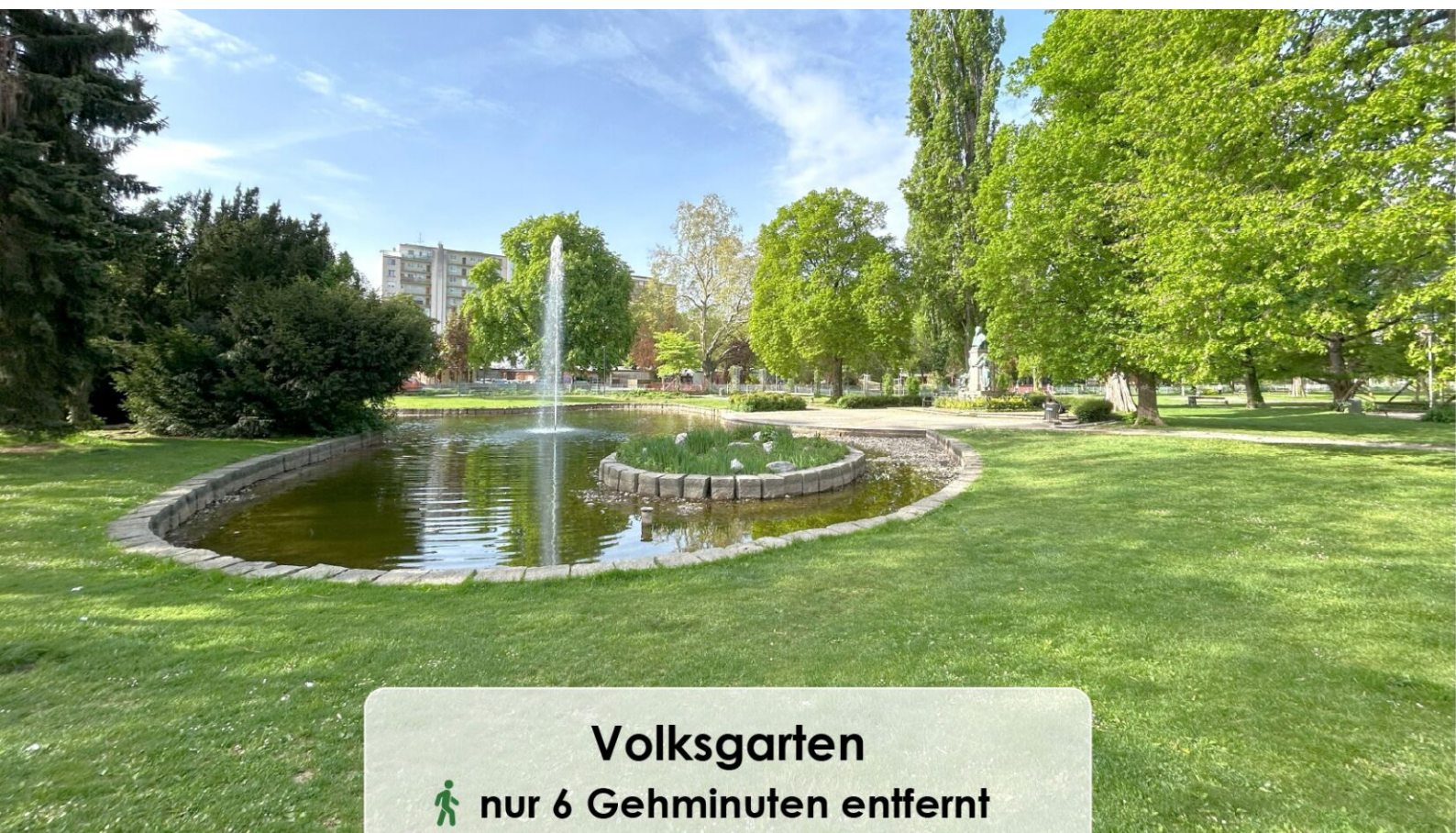












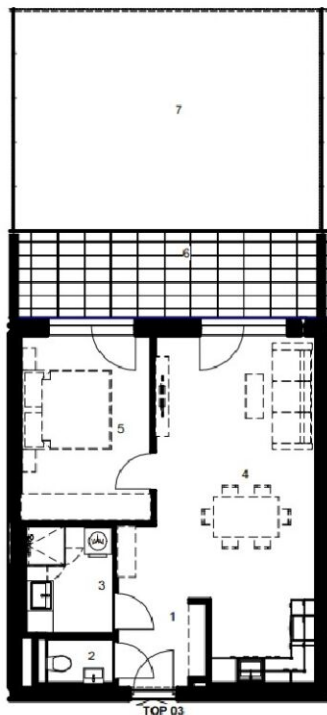


Top 3

50,18 m²

Gesamtmietzins: € 759,00

Kaution: 2.277,00



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche ca. 50,0 m²

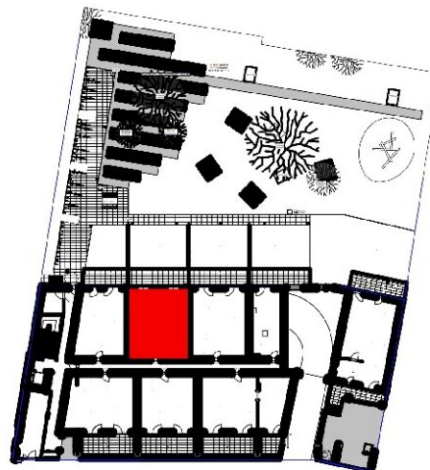
Eigengarten ca. 34,5 m²

Terrasse ca. 13,5 m²

LEGENDE

1 Vorraum	3,85 m ²	5 Zimmer I	12,26 m ²
2 WC	1,52 m ²	6 Terrasse	13,49 m ²
3 Bad	4,83 m ²	7 Eigengarten	34,75 m ²
4 Wohnküche	27,72 m ²		

ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16

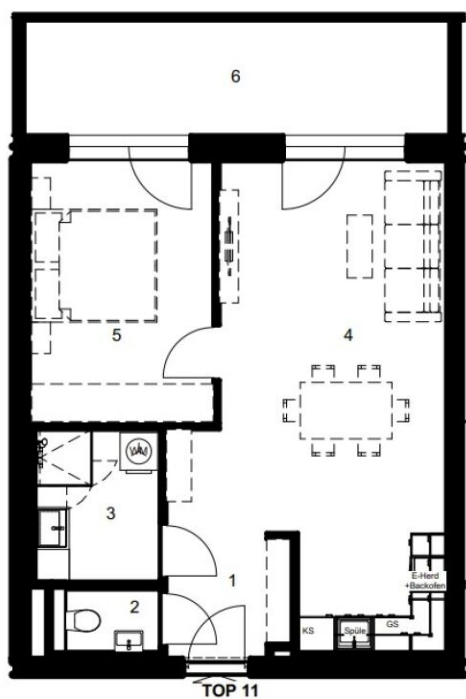


Top 11

50,18 m²

Gesamtmietzins: € 749,00

Kaution: 2.247,00



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHEN

Wohnfläche ca. 50,0 m²

Loggia ca. 12,5 m²

LEGENDE

1 Vorraum	3,85 m ²	5 Zimmer I	12,26 m ²
2 WC	1,52 m ²	6 Loggia	12,69 m ²
3 Bad	4,83 m ²		
4 Wohnküche	27,72 m ²		

ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16



Top 12

49,66 m²

Gesamtmietzins: € 728,88

Kaution: 2.186,64



Top 12 | 1. OG

Vorraum	3,75 m ²
Wohnküche	27,37 m ²
Zimmer	12,44 m ²
Bad	4,63 m ²
WC	1,47 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,66 m²

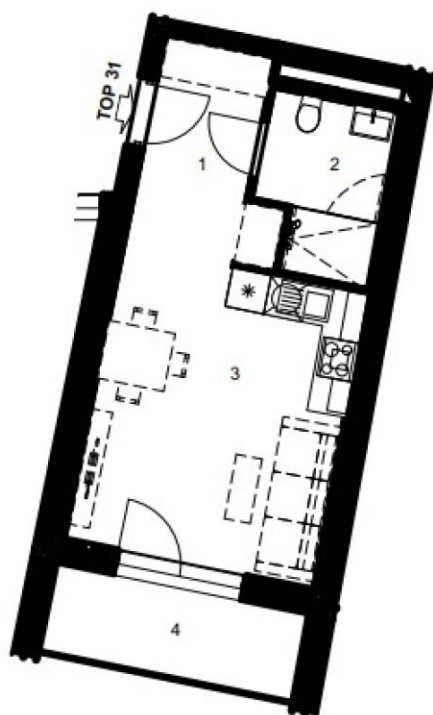
Loggia 9,38 m²

Top 31

28,48 m²

Gesamtmietzins: € 559,00

Kaution: 1.677,00



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN

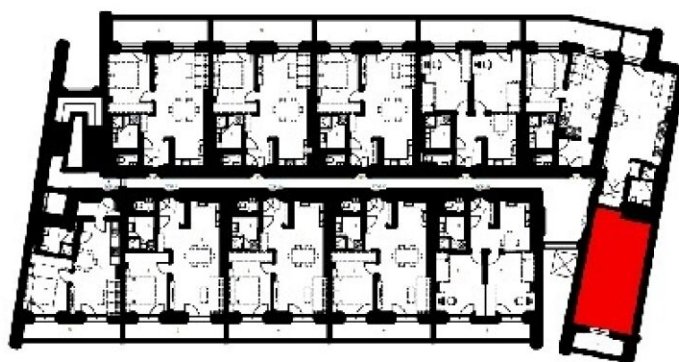
Wohnfläche ca. 28,5 m²

Loggia ca. 6,0 m²

LEGENDE

1 Vorraum	6,02 m ²
2 WC / Bad	4,80 m ²
3 Wohnküche	17,66 m ²
4 Loggia	5,77 m ²

ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS



NIESENBERGERGASSE 14-16

Top 36

49,64 m²

Gesamtmietzins: € 728,90

Kaution: 2.186,70



Top 36 | 3. OG

Vorraum	3,75 m ²
Wohnküche	27,37 m ²
Zimmer	12,44 m ²
Bad	4,62 m ²
WC	1,46 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,64 m²

Loggia 9,38 m²